

Groupe de travail sur le projet
Vaudreuil au-delà de 2022 de Rio Tinto

Sous-groupe de travail sur le suivi
de la valeur des propriétés

COMPTE RENDU
RENCONTRE #6

En collaboration avec



13 novembre 2018

Table des matières

1	Mot de bienvenue.....	3
2	Validation de l'ordre du jour	3
3	Suivi du dernier compte rendu.....	3
4	Suivi de la proposition du CVD	5
5	Carte de la zone tampon	6
6	Prochaines étapes.....	6
7	Varia	6
8	Fin de la rencontre.....	7

Liste des annexes

Annexe 1 : Liste des présences	8
Annexe 2 : Ordre du jour	10
Annexe 3 : Présentation	12
Annexe 4 : Carte de la Zone tampon.....	13
Annexe 5 : Carte des investigations géotechniques 2018.....	14

1 MOT DE BIENVENUE

Monsieur Louis-Michel Tremblay, facilitateur de la séance, souhaite la bienvenue à tous.

2 VALIDATION DE L'ORDRE DU JOUR

Monsieur Louis-Michel Tremblay présente la proposition d'ordre du jour.

La liste de présences figure en annexe 1 et l'ordre du jour est en annexe 2.

3 SUIVI DU DERNIER COMPTE RENDU

Le compte rendu de la dernière rencontre est validé et un suivi des actions est réalisé avec les membres.

Actions de suivi	Échéancier	
Faire une présentation de la carte de la zone tampon avec les distances	Prochaine rencontre	À l'ordre du jour
Communiquer les étapes réalisées avec la Direction de santé publique dans le cadre du projet VB2022	Prochaine rencontre	En collaboration avec la Direction régionale de santé publique du Québec et en accord avec le sous-groupe « santé » du groupe de travail sur le projet, Rio Tinto a demandé à une firme spécialisée de réaliser une étude d'évaluation des impacts sur la santé.
Communiquer l'élévation estimée pour le site de la phase 2 du projet	Prochaine rencontre	La digue entourant le futur site aura une hauteur variant de 15 à 22 m. La hauteur maximale des résidus serait de 30 m (information préliminaire, ingénierie détaillée à venir).
Évaluer la possibilité de faire une maquette du projet	Pendant la phase des études pour la phase 2.	
Analyse par Rio Tinto de la proposition du CVD et retour à la prochaine rencontre	Prochaine rencontre	
Communiquer les études et les investigations qui seront réalisées à l'automne 2018 dans le boisé panoramique.	Lorsque disponible	

Les échanges sont résumés dans le tableau suivant.

Questions	Réponses
Est-ce qu'il serait possible d'avoir le nom des intervenants de la Direction de santé publique ayant reçu l'étude de Sanexen, une fois celle-ci complétée?	Rio Tinto : Une recherche sera effectuée pour trouver l'information.
Quelle est la garantie que Rio Tinto respectera ses engagements en ce qui a trait aux mesures de mitigations?	Rio Tinto : Les mesures de mitigations sont incluses dans le certificat d'autorisation émis par le ministère de l'Environnement.
Est-ce qu'il pourrait y avoir du financement pour que des études externes soient réalisées?	Rio Tinto : Actuellement, Rio Tinto est soumis à un contrôle interne et externe pour vérifier la conformité des émissions.
Si la phase 2 se réalise, est-ce qu'il y aura un comité de suivi mis en place pour le suivi des impacts?	Rio Tinto : Actuellement, le certificat d'autorisation exige un suivi. De plus, Rio Tinto a pris l'engagement, à la suite des consultations publiques, de mettre en place un comité de suivi multipartite et de diffuser les résultats environnementaux. (voir les engagements de Rio Tinto sur le site consultationsvaudreuil.com)
Est-ce qu'il y a eu une évaluation des impacts sur le paysage?	Rio Tinto : L'étude d'impacts analyse l'impact sur le paysage. Il y a eu une présentation au groupe multipartite. La présentation vous sera envoyée.
Actuellement, vous parlez de la phase 2 de manière hypothétique. Pourquoi, est-ce parce que Rio Tinto n'a pas encore approuvé le projet?	Rio Tinto : La phase 2 du projet Vaudreuil 2022 n'est pas encore approuvée à l'interne. Les études de préfaisabilité n'ont pas encore débuté et l'ingénierie pourrait permettre d'optimiser encore le projet.
Est-ce qu'il y a du développement du côté de la valorisation des résidus de bauxite?	Rio Tinto : En 2017, Rio Tinto a annoncé un partenariat avec l'entreprise GMR pour la valorisation des résidus de bauxite. Les débuts ont été plus lents que prévu, mais il y a eu des développements au cours des dernières semaines.
Est-ce que vous avez pris en compte l'impact du prolongement du boulevard Barrette dans le boisé panoramique?	Rio Tinto : Le projet que vous nous décrivez ne semble pas correspondre avec le Plan d'intégration et d'implantation architectural (PIIA) de la Ville de Saguenay. L'information est à valider auprès de la ville quant à leur projet.

Actions de suivi	Échéancier
Communiquer le nom des intervenants de la Direction de santé publique ayant reçu l'étude de Sanexen	Prochaine rencontre
Transmettre les images des modélisations du projet sur le paysage	Avec le compte rendu
Vérifier le projet de prolongement du boulevard Barrette	Prochaine rencontre

4 SUIVI DE LA PROPOSITION DU CVD

Sara Gaudreault, conseillère sénior en relation avec les communautés, informe les membres que Rio Tinto a pris connaissance des propositions formulées par le CVD. La proposition a été partagée avec la direction du Complexe Jonquière également.

Pour Rio Tinto, il est trop tôt pour envisager d'éventuels programmes de compensation. La prochaine étape est d'attendre les résultats de l'étude de BTF.

Nous comprenons les préoccupations. C'est d'ailleurs en raison de préoccupations par rapport à la valeur des propriétés que Rio Tinto s'est engagée à effectuer le suivi de la valeur des propriétés dans les quartiers limitrophes. Les résultats de l'étude de BTF, qui seront déposés en février, vont permettre d'évaluer de manière plus objective qu'elle a été la réaction du marché immobilier jusqu'à maintenant. Actuellement, nous sommes davantage dans le domaine de la perception de part et d'autre.

D'autre part, il faut rappeler que nous avons mis sur pied un groupe de travail sur l'aménagement de la zone tampon afin d'identifier les meilleures solutions pour éviter et atténuer les impacts potentiels liés au nouveau site advenant la réalisation de la phase 2 du projet et valoriser l'ensemble de la zone tampon. Par exemple, Rio Tinto veut préserver la zone tampon, la conserver le « plus vert possible », travailler avec le milieu pour pérenniser les activités récréatives du boisé panoramique.

Questions	Réponses
La perception est parfois la réalité. Actuellement, il y a cinq résidences à vendre. Il y a un risque que ces propriétaires intentent un recours collectif. C'est ce que la proposition tentait d'éviter.	Membre : Actuellement, partout sur le territoire de Saguenay, il y a des maisons qui se vendent 45 000 \$ sous la valeur de l'évaluation. C'est difficile à dire pour quelle raison. L'étude sera importante, car, même pour un évaluateur agréé, il est difficile de déterminer l'impact de l'annonce du projet. Selon mes recherches, une résidence dans le secteur du quartier Panoramique, achetée il y a 5 ans, a été revendue le même prix récemment.
Les intentions de Rio Tinto étaient de favoriser l'acceptabilité sociale, mais cela semble plutôt avoir des effets négatifs inattendus sur le marché immobilier.	Rio Tinto : Le but de l'étude sur le suivi de la valeur des propriétés est de mesurer l'impact depuis l'annonce du projet. Si jamais, il est démontré qu'elle a engendré des effets négatifs, il faudra analyser la situation.
Quand aura-t-on les premiers résultats? Ils risquent de ne pas être concluants en raison du nombre de transactions. Est-ce que Rio Tinto est prête à s'engager à verser des compensations rétroactives?	Rio Tinto : La prochaine étape est de recevoir l'étude. La question sur les compensations rétroactives est notée pour l'adresser à ce moment en fonction des résultats.
Commentaires	
La réponse de Rio Tinto ne nous surprend pas, même si nous sommes déçus. Selon nous, l'annonce du projet a engendré un impact sur le marché immobilier.	
La proposition ne visait pas à mettre un terme à la démarche en cours pour le suivi de la valeur des propriétés.	

Actions de suivi	Échéancier
Revenir sur les deux propositions et sur la question de la rétroactivité après l'analyse des résultats de l'étude	

5 CARTE DE LA ZONE TAMPON

La carte de la zone tampon a été produite pour superposer la limite définie dans le certificat d'autorisation et celle de la Ville de Saguenay dans le cadre de leur PIIA. La carte est jointe en annexe 4.

Actions de suivi	Échéancier
Faire parvenir la carte des concepts de zone tampon par courriel aux membres	Rapidement après la rencontre

6 PROCHAINES ÉTAPES

Sara Gaudreault présente ce qui est prévu pour les prochaines étapes. La présentation de la rencontre est en annexe 3. Elle explique que la prochaine rencontre serait normalement pour recevoir les résultats de l'étude. Par la suite, Rio Tinto croit qu'il serait important de partager l'information dans la communauté. Les membres sont en accord avec la nécessité de faire connaître les travaux du sous-groupe et les résultats de l'étude sur le suivi de la valeur des propriétés.

Il est proposé d'attendre les résultats pour définir ensemble la meilleure manière de communiquer et d'impliquer les résidents et la communauté relativement aux travaux du sous-groupe de travail sur le suivi de la valeur des propriétés. Un sondage Doodle sera envoyé en janvier 2019 après la confirmation de la date du dépôt de l'étude.

Actions de suivi	Échéancier
Planification d'une rencontre pour février 2019 en fonction de la réception des résultats de l'étude	Janvier 2019
Distribuer aux membres, si possible, les résultats de l'analyse quelques jours avant la rencontre	Février 2019

7 VARIA

Investigations 2018

Monsieur Simon Bergeron informe les membres que des travaux d'investigations géotechniques auront lieu cette année dans l'emprise du futur site de disposition des résidus de bauxite, dans le secteur du boisé panoramique.

Il invite les membres à prendre connaissance de la carte pour visualiser les forages et le chemin d'accès afin d'avoir une idée du déboisement local qui sera réalisé. La carte est annexe 6.

La date prévue pour le démarrage des investigations est le 26 novembre 2018 et leur durée sera d'environ 3 semaines. Toutefois, il est possible que des travaux préparatoires soient réalisés à partir de la semaine prochaine.

Actions de suivi	Échéancier
Faire parvenir la carte des investigations géotechniques 2018 par courriel aux membres	Rapidement après la rencontre

8 FIN DE LA RENCONTRE

Monsieur Tremblay remercie les participants pour leur présence et leur écoute. La rencontre se termine à 16 h.

Production du compte rendu

Louis-Michel Tremblay, Transfert Environnement et Société
Facilitateur du Comité